

## Nördlicher Planungsbereich - Erschließung und Parkierung

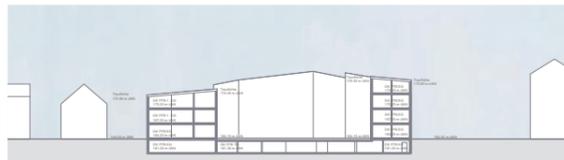
Die Erschließung des nördlichen Planungsbereichs erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Der natürliche Höhenunterschied des Geländes von ca. 2,00 m ab Straßenniveau Moltkestraße kann genutzt werden - so sind weniger Erdbewegungen notwendig und die Tiefgarage kann natürlich belüftet werden, es kann ein ebenergleicher Anschluss an die angrenzenden Grundstücke erfolgen. Die Besucherstellplätze werden außerhalb der Tiefgarage sowie entlang der Carl-Blos-Straße bereit gestellt.

## Nördlicher Planungsbereich - Wohnungen

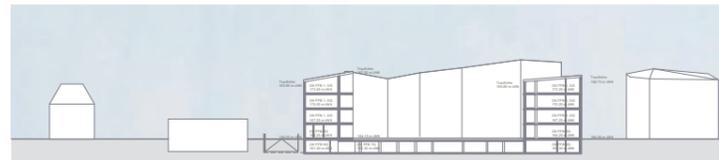
Die drei- bis fünfgeschossigen Gebäude gruppieren sich um einen Wohnhof, der sich zum hochwertigen Grünraum der bestehenden Blockrandbebauung öffnet. Dabei nehmen die südlichen Gebäude die Einzelhausstruktur und Höhenentwicklung der angrenzenden Bestandsgebäude auf, während die Gebäude an der Moltkestraße sich an der Körnung und Höhenentwicklung des Bestandes entlang dieser wichtigen Verkehrsachse orientieren. Alle Grundrisse sind zum Innenhof orientiert, insbesondere die Schlafräume befinden sich an den lärmabgewandten Fassaden. Großzügige Loggien bieten private Außenbereiche.



Kellergeschoss Planbereich Nord M 1:500



Querschnitt A-A Planbereich Nord M 1:500



Querschnitt B-B Planbereich Nord M 1:500

## Südlicher Planungsbereich - Erschließung und Parkierung

Die Ein- und Ausfahrt zum Parkierungs-Tiefhof und zu den Stellplätzen für die Gewerbenutzung im Erdgeschoss der Gebäude am Gewerbehof erfolgt von der Zeller Straße. Die Ausfahrt aus dem Tiefhof darf aus Gründen der Verkehrssicherheit dabei nur in Richtung Schillerplatz erfolgen.

Der Parkierungs-Tiefhof ist um 1,50 m vom Niveau der Zeller Straße abgesenkt, überdeckelt und extensiv begrünt. Dabei wird die bestehende Stützmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze als westliche Begrenzung des Tiefhofs genutzt.

Insgesamt werden 57 Stellplätze unterhalb der Überdeckung sowie 13 Stellplätze im Bereich der Einfahrt bereitgestellt. Damit wird der Stellplatzbedarf der Wohneinheiten sowie der Gewerbeeinheiten mehr als gedeckt.

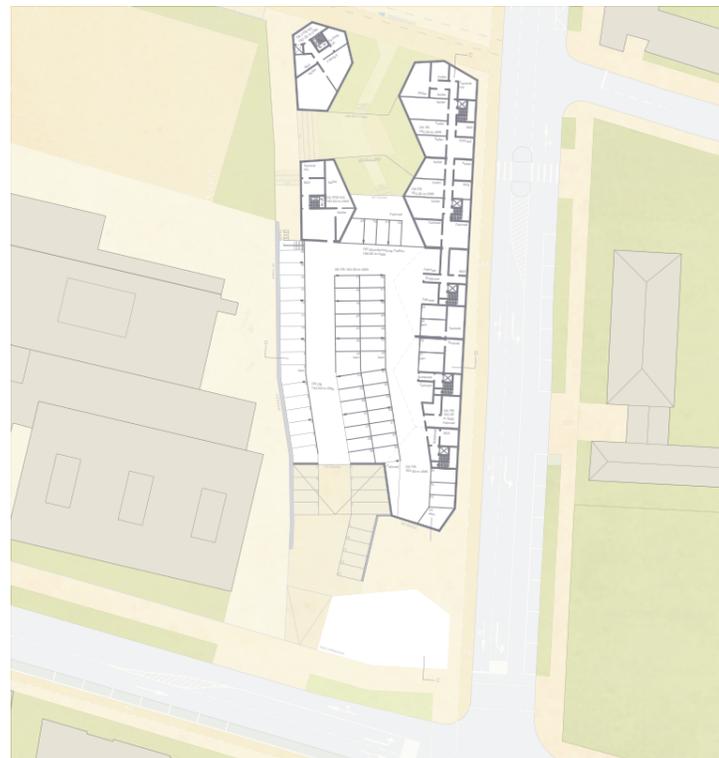
## Südlicher Planungsbereich - Wohnungen

Das südliche Solitärgebäude ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss sind eine Gewerbeeinheit mit fast vier Metern Raumhöhe sowie Kellerersatzräume für die Wohnungen der Obergeschosse untergebracht.

Die sich nördlich anschließenden Gebäude sind direkt an den Tiefhof und damit an die Parkierungsebene angebunden, werden aber auch von der Moltkestraße aus barrierefrei erschlossen. Durch die Absenkung des Parkierungs-Tiefhofs ergibt sich für das eigentliche Erdgeschoss ein um 1,50 m nach oben versetztes Hochparterre, das Wohnen entlang der Moltkestraße zulässt.

Auch im südlichen Planungsgebiet orientieren sich alle Grundrisse zum Innenbereich, entlang der Moltkestraße sind keine Räume mit lärmsensibler Nutzung (Schlafräume) untergebracht. Die privaten Freibereiche sind auch hier als Loggien realisiert.

An der Moltkestraße entwickeln sich die Gebäude vier- bis fünfgeschossig und nehmen damit die Maßstäblichkeit des Bestandes entlang der Hauptverkehrsachse auf. Die beiden Solitärgebäude im Westen des südlichen Planungsgebiets ergänzen die Bebauung mit drei beziehungsweise vier Geschossen. Damit wird städtebaulich der Übergang zur bestehenden Einzelhausbebauung formuliert und eine bauliche Kante zu den Außenflächen des Schillergymnasiums gebildet. Es entsteht trotz des schmalen Grundstückszuschnitts ein Wohnhof mit hoher Außenraumqualität, der den Bereich der extensiv begrünter Überdeckung des Tiefhofs mit dem Wohnhof des nördlichen Planungsbereichs verbindet.



Kellergeschoss Plangebiet Süd M 1:500



Hochparterre / Erdgeschoss M 1:500

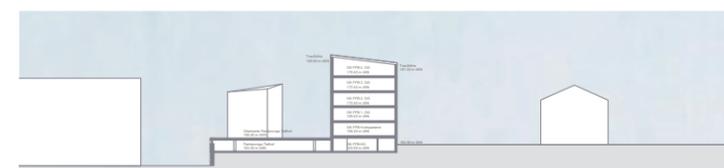


Regelgeschoss M 1:500

## Architektursprache

Das Spiel mit Wand- und Dachflächen - und dabei vor allem der bewusste Verzicht auf Flachdacharchitektur - sorgt für die Ausbildung eines identitätsstiftenden Quartiers.

Damit stellt sich polyGON in Sachen Adressbildung in die Tradition der derzeitigen Produktionshallen der Firma Kirsch, die vor allem durch die (aufgrund der Verbreiterung der Verkehrsfläche nicht zu erhaltende) Backsteinfassade und die Sheddächer im kollektiven Gedächtnis Offenburgs verankert sind.



Querschnitt D-D Planbereich Süd M 1:500



Längsschnitt C-C Planbereich Süd M 1:500